



# L'évaluation des immobilisations corporelles et des immeubles de placement en IFRS : La " convention coût historique " va-t-elle résister à la juste valeur ?

Robert Teller, Samira Demaria

## ► To cite this version:

Robert Teller, Samira Demaria. L'évaluation des immobilisations corporelles et des immeubles de placement en IFRS : La " convention coût historique " va-t-elle résister à la juste valeur ?. Revue Française de Comptabilité, 2006, mars (386), pp.40-44. halshs-00266119

**HAL Id: halshs-00266119**

**<https://shs.hal.science/halshs-00266119>**

Submitted on 9 Dec 2013

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

# L'évaluation des immobilisations corporelles et des immeubles de placement en IFRS : La « convention coût historique » va-t-elle résister à la juste valeur ?

**Samira BENABDELLAH**  
Doctorante en Sciences de gestion  
IAE Université de Nice Sophia Antipolis  
GREDEG CNRS

**Robert TELLER**  
Professeur des Universités en Sciences de Gestion  
IAE Université de Nice Sophia Antipolis  
GREDEG CNRS

## Résumé

L'article observe la première application des normes comptables internationales IAS/IFRS en centrant son propos sur les options retenues en matière d'évaluation après comptabilisation des immobilisations corporelles (ACIC). Une analyse documentaire permet de mettre en évidence, contrairement à ce que l'on aurait pu penser a priori, l'actuelle résistance de la convention coût historique par rapport à l'option alternative de la juste valeur.

## Abstract

The article observes the first application of International Accounting Standards; by analysing the accounting choices concerning the options for the evaluation of the tangible fixed assets after initial accounting. An abstract makes it possible to highlight the current resistance of the historical cost convention compared to the fair value alternative option.

L'introduction des normes comptables IAS/IFRS dans le référentiel Européen a été qualifiée par de nombreux auteurs de *big bang* comptable. Les transformations attendues en termes de pratiques comptables sont considérables. La juste valeur en est l'emblème le plus connu. Si son application aux instruments financiers (IAS 32 & 39) a fait grand débat, sa possible extension aux immobilisations corporelles est, dans l'ensemble, restée dans l'ombre. Le propos est centré sur les choix comptables introduits par la norme IAS 16 « Immobilisations corporelles » qui s'applique aux « biens immobiliers occupés par leur propriétaire » et la norme IAS 40 « Immeubles de placement » qui concerne les « immeubles détenus pour en retirer des loyers, pour valoriser le capital ou les deux ». Pour les immeubles relevant de la norme IAS 16, ils sont initialement comptabilisés à leur coût (IAS 16 § 15). Par la suite, pour l'évaluation post comptabilisation, IAS 16 pose « qu'une entité doit choisir pour méthode comptable soit le modèle du coût (traitement préférentiel), soit le modèle de la réévaluation (alternative).

Dans ce cas, elle doit appliquer la méthode de la réévaluation à l'ensemble d'une catégorie d'immobilisations corporelles », (IAS 16 §29). Pour les immeubles de placement, IAS 40 propose la juste valeur comme méthode de référence avec option pour le coût historique. Néanmoins, elle impose à toutes les entités de déterminer la juste valeur d'un immeuble de placement dans le but soit de son évaluation (si l'entité utilise le modèle de la juste valeur) soit de la présentation d'informations (si elle utilise le modèle du coût) », IAS 40 §32. La recherche porte sur les choix offerts aux entreprises après la comptabilisation initiale. Lors de l'acquisition, l'immobilisation est enregistrée en comptabilité, puis à la fin de chaque exercice comptable, l'entreprise doit déterminer la valeur du bien à enregistrer dans les comptes. C'est cette seconde opération que nous désignons par Evaluation après comptabilisation. On utilisera, dans la suite du texte l'acronyme ACIC pour désigner ce choix portant sur l'évaluation. Après Comptabilisation des Immobilisations Corporelles. Lors de cette opération, il a

semblé intéressant d'examiner dans quelle mesure les entreprises ont utilisé l'opportunité d'appliquer la juste valeur de préférence au coût historique. Le coût historique, méthode pratiquée jusqu'alors, sera-t-il « bousculé » par la juste valeur ou lui résistera-t-il ?

## Le processus de recherche

Le point de départ de l'étude est l'exercice 2004, première période d'adoption des normes IAS/IFRS. Si les normes internationales n'entrent en vigueur officiellement que le 1<sup>er</sup> janvier 2005, l'obligation de présenter un exercice comparatif a poussé les groupes à se mettre en conformité dès l'année 2004. Cette période est « exceptionnelle » en termes de choix comptables stratégiques au sein du nouveau référentiel. Nous avons d'abord tenté d'analyser, en temps réel, les communications des groupes français et de suivre leurs choix stratégiques parmi les options offertes par le *corpus* international. Une étude documentaire des communiqués de transition aux IFRS et des extraits de comptes

consolidés pour l'exercice 2004 a été opérée. L'échantillon (liste fournie en fin d'article) est constitué de 50 groupes, dont la quasi intégralité du CAC 40, cotés sur la place parisienne. Le choix des firmes s'est fait dans un souci de

représentativité et de légitimité des groupes étudiés. L'attention s'est portée sur les deux normes relatives aux immobilisations corporelles (IAS 16 et IAS 40) pour faire apparaître les options

comptables qui ont été retenues au sein de ces deux textes. Les résultats constituent les premières observations tangibles de l'application du référentiel IAS/IFRS en termes d'évaluation ACIC.

<u>Synthèse des choix de méthode d'évaluation après comptabilisation selon IAS 16 et IAS 40</u>	Annuel 2004 50 groupes	
	IAS 16	IAS 40
Groupes ayant communiqué sur la norme ...	31 groupes (62%)	11 groupes (22%)
Parmi les groupes ayant communiqué sur les normes 16 et 40		
Groupes ayant communiqué sur le thème de l'évaluation après comptabilisation	21 groupes (68%)	8 groupes (73%)
Groupes ayant opté pour une évaluation au coût historique ...	21 groupes (100%)	6 groupes (75%)
Groupes ayant opté pour une évaluation à la juste valeur :		
De façon globale .....	0 groupe	2 groupes
De façon partielle .....	3 groupes (14%)	(25%) N/S

#### **Les Résultats de l'observation relatifs à la communication des firmes sur les IFRS**

On constate, d'abord, une très forte disparité relative à la communication sur les normes IAS/IFRS. Nous parlons ici en termes de communication et non d'application, ce qui signifie qu'un groupe peut avoir appliqué une norme et ne pas avoir communiqué à cet égard. Dès lors ce groupe est considéré dans notre analyse comme non communiquant. Pour l'exercice 2004, les taux de communication sont très disparates. Ce taux est le pourcentage du nombre de firmes qui ont abordé une norme comptable dans leur communiqué par rapport au nombre total des entreprises de l'échantillon. Les normes les plus citées sont: IFRS 1 (88%), IFRS 2 (82%), IFRS 3 (72%) ou IAS 16 (62%), alors que d'autres sont peu évoquées comme IAS 40 (22%), ou même complètement éclipsées

à l'image d'IAS 15, 24, 26, 29, 30, 34 et 41. A propos des deux normes consacrées aux immobilisations corporelles, IAS 16 a fait l'objet d'une communication forte puisque 31 firmes sur 50 ont fourni des informations quant à sa mise en application. En revanche IAS 40 a été abordée seulement par 11 entreprises de notre échantillon. Concernant le choix des options de valorisation ACIC, là aussi les résultats de l'observation sont marquants. Les firmes ont majoritairement opté pour le maintien de la convention en place (coût historique). Ainsi l'option offerte par IAS 16 relative à la réévaluation à la juste valeur des immobilisations corporelles n'a été appliquée à certaines catégories d'actifs, que par 3 firmes (EADS, LVMH, Orco Property Group) en 2004. Il en est de même pour les immeubles de placement pour lesquels seuls 2 groupes (Publicis et Orco Property Group) ont choisi l'évaluation à la juste valeur (alors qu'il s'agissait du traitement

préférentiel d'IAS 40), les autres confortant la prédominance du modèle du coût amorti. Le tableau ci-dessus synthétise les principaux résultats des observations. L'adoption de la juste valeur pour la réévaluation des actifs corporels n'a séduit que très peu de groupes. Les résultats de l'enquête, menée en 2005 par le cabinet Mazars, sur la première application des IFRS, confirment ce point. D'ailleurs, remarquons à ce sujet que les groupes ayant choisi la juste valeur (dans le cadre d'IAS 16) ont dans le même temps appliqué le modèle du coût amorti. Ceci s'explique par la possibilité laissée par IAS 16, d'appliquer l'une ou l'autre méthode par catégorie d'immobilisation.

La communication sur IAS 40 a été plus ténue ce qui s'explique, probablement, par le caractère « non courant » de la possession d'immeubles de placement. En revanche, elle a essentiellement porté sur les méthodes d'évaluation après comptabilisation des immeubles de placement. Là

encore, on observe la domination du coût historique même si, proportionnellement, la juste valeur marque une percée plus nette. Ainsi pour 8 groupes ayant abordé la question de la réévaluation, 25% ont adopté la juste valeur pour la valorisation de leurs immeubles de placement, alors que seulement 14% l'ont appliquée aux immobilisations corporelles (IAS 16).

Enfin, la norme IFRS 1 donne la possibilité aux nouveaux adoptants de choisir la juste valeur comme coût présumé des immobilisations corporelles et des immeubles de placement. En 2004 cette option a été appliquée à certaines catégories d'actifs par 7 groupes de l'échantillon mais aucun n'a procédé à une réévaluation globale du parc d'immobilisations (il s'agit de Air France, France Télécom, Orco Property Group, Pernod-Ricard, PPR, Publicis, Rally). Notons que le fait de souscrire à l'option d'IFRS 1, n'engage en rien le groupe dans une réévaluation à la juste valeur ultérieure. C'est pourquoi Eric TORT (2005) voit une opportunité pour les firmes « d'améliorer leurs capitaux propres d'ouverture sans leur faire supporter les risques futurs de volatilité liés aux variations de juste valeur ».

En résumé, il ressort de l'analyse des informations communiquées par les groupes de notre échantillon, que, pour l'instant, l'évaluation au coût reste la méthode de référence pour l'évaluation des immobilisations. Cette « résistance » du modèle du coût par rapport au modèle de la juste valeur est, en soi, un résultat intéressant que l'on peut chercher à interpréter à partir d'une approche théorique. La théorie des conventions ou approche conventionnaliste est un des cadres explicatifs possibles.

C'est ce que nous allons tenter de montrer.

### Mise en perspective des résultats

Cette « résistance » du modèle du coût ou cet « échec relatif » du modèle de la juste valeur peuvent être interprétés à la lumière de la théorie des conventions. AMBLARD (2002) définit une convention comme un « ensemble de repères socialement construits, qui permettent de guider les comportements d'un individu dans un espace normé. Son discours émet un ensemble de signaux ayant pour fonction de borner les pratiques comptables, les moyens de transmission se chargeant de porter ces signaux à la connaissance des praticiens ». On peut donc supposer que les comptables « habitués » à la « convention coût historique » ont préféré maintenir cette pratique aussi simple dans sa philosophie que dans son application. La mise en œuvre de l'alternative juste valeur pourrait avoir des conséquences difficilement prévisibles sur le haut de bilan. Le risque de volatilité est souvent mis en avant à ce propos. Quelles pourraient être, par exemple, les répercussions d'un effondrement du marché immobilier sur le poste immeubles de placement évalué à la juste valeur ? D'autre part, et même s'il s'agit ici des comptes consolidés, l'incertitude pesant sur l'impact fiscal futur des IFRS a pu influencer les choix faits par les groupes. Ce rapport à l'incertitude pourra évoluer si les comptables constatent que les entreprises ayant fait le choix de la juste valeur n'ont pas subi de revers et ont été valorisées par le marché financier sensible à une vision dite « plus économique ». En bref, la peur du changement pourrait être un

facteur explicatif de la forte résistance à la juste valeur.

Un autre apport de la théorie des conventions est la mise en évidence des capacités cognitives limitées des décideurs. Dans le cas de la transition aux normes internationales, les directeurs financiers, les comptables et les auditeurs ont travaillé en équipe pour choisir au plus juste les options comptables à retenir au sein du nouveau référentiel. Compte tenu de la complexité des problèmes posés par les IFRS, les acteurs n'avaient sans doute pas les capacités de prévoir toutes les conséquences éventuelles d'une décision comptable de cette envergure. Le choix d'une option est, en principe, irrévocable alors même que ses effets peuvent être lourds de conséquences pour le groupe. La « sagesse collective » conseille alors de choisir la méthode la mieux connue et dont les effets sont les plus facilement prévisibles : en l'occurrence la convention en place, le coût historique.

Par ailleurs, l'alternative juste valeur a été instaurée récemment dans le référentiel comptable. Ce n'est pas un choix délibéré de la profession comptable française dans son ensemble. Dès lors, la juste valeur n'a pas la « légitimité » nécessaire pour remplacer la « convention coût historique » qui possède la reconnaissance liée à sa longue application sur notre territoire. De plus, les tenants de la juste valeur n'ont pas encore su convaincre la communauté du bien-fondé de cette dernière, ceci pouvant aussi, expliquer la « résistance » du coût historique.

Enfin, le processus de première adoption des IFRS se caractérise par une très forte implication des cabinets d'audit

et des associations professionnelles, cela a engendré une concertation des métiers de la comptabilité, voire même un « *benchmark* comptable ». Les praticiens, en échangeant lors de rencontres entre experts ou spécialistes, renforcent mutuellement leurs choix d'options comptables. Ce mécanisme peut s'interpréter comme un « mimétisme collectif » qui a sans doute conforté le choix de la « convention coût historique ». En résumé, la théorie des conventions propose un cadre d'analyse intéressant pour interpréter ces résultats.

### La résistance du coût historique

L'analyse des communiqués et des rapports annuels 2004 sur la transition aux IFRS met en lumière deux éléments principaux.

D'une part, en conformité avec la théorie des conventions, les résultats obtenus suggèrent que le choix entre les options offertes par IAS 16 et 40 semble avoir été guidé par la pratique antérieure des comptables et des responsables financiers qui ont délibérément retenu la méthode connue et expérimentée.

D'autre part, la « convention coût historique » semble avoir montré, tout du moins lors de la transition, sa résistance vis à vis de l'alternative juste valeur dans le cadre de la réévaluation des immobilisations corporelles.

Deux questions surgissent alors :

- tout d'abord, pourquoi si peu de praticiens ont adopté la juste valeur pour l'évaluation après comptabilisation des immobilisations corporelles (ACIC) compte tenu de l'attachement de l'IASB à ce modèle et des qualités attribuées par de nombreux auteurs à une information économique.

- ensuite, quels sont les critères qui ont fait pencher certaines firmes pour l'évaluation ACIC à la juste valeur. Ce choix relève-t-il d'impératifs stratégiques en terme de « gestion du résultat » lors de la transition ou d'un souci de transparence vis-à-vis du marché financier ?

HEEM (2004) souligne l'intérêt pour une entreprise d'opter ou non pour l'évaluation à la juste valeur de ses immobilisations. Le choix peut relever d'une volonté d'augmenter ou de diminuer le taux d'endettement apparent car l'écart de réévaluation est imputé en capitaux propres et influence les ratios faisant intervenir ce poste du bilan. Il peut, aussi, s'agir d'une volonté de « lissage du résultat » par le biais de l'augmentation des amortissements issus d'une réévaluation positive de l'actif. De nombreux experts et praticiens de la comptabilité sont, bien sûr, conscients des lacunes et des insuffisances de la « convention coût historique », même si elle a l'avantage incontestable d'avoir été éprouvée par la pratique. GELARD (2003) note que le coût historique ne répond pas au principe de pertinence de l'information puisqu'il exacerbe la prudence en ne comptabilisant que les pertes potentielles de sorte que l'on a alors une vision biaisée de l'entreprise. Les états financiers au coût historique sont alors trop éloignés de la réalité économique réclamée par le marché.

Ces limites mises en lumière, il n'en reste pas moins que le coût historique reste pour, l'instant, la convention de référence des praticiens et par là même celle qu'ils choisissent d'appliquer.

### Pour conclure

L'analyse documentaire menée pour observer l'évolution du coût historique a, pour l'instant, fait émerger plusieurs éléments confirmant la résistance de cette convention vis-à-vis de son alternative juste valeur. Les praticiens français ont majoritairement choisi de maintenir le coût historique s'agissant de la réévaluation des immobilisations corporelles et des immeubles de placement. Cette décision quasi unanime conforte la pratique antérieure et maintient une homogénéité dans les états financiers publiés.

Néanmoins, ce constat suscite quelques interrogations en période de transition aux normes comptables internationales. L'objectif affiché de l'adoption des IFRS est de rendre les états financiers transparents, lisibles et utiles aux investisseurs, destinataires privilégiés de cette information selon l'IASB.

Le maintien du coût historique ne rend pas a priori les états financiers plus pertinents pour un investisseur qui recherche la valeur économique d'un groupe. On est donc en présence de documents conformes techniquement aux IFRS mais qui ne sont pas conceptuellement en adéquation avec l'objectif recherché. Dès lors, la question se pose : les comptes 2004 sont ils réellement plus transparents et plus fiables qu'en 2003 ?

Ces résultats éclairent sous un jour nouveau la position du CNC (2005) qui propose des simplifications drastiques pour l'extension de la juste valeur aux PME :

- « Le recours à la juste valeur ne devrait être permis ou requis que pour les actifs facilement cessibles »
- IAS 16 : « retirer l'option pour le modèle de réévaluation »

<p>– IAS 40 : « pour l'évaluation des immeubles de placement au coût amorti, ne pas exiger en annexe les informations à la juste valeur »</p> <p>L'écart ne risque-t-il pas, alors, de se creuser entre les comptes</p>	<p>des groupes potentiellement en juste valeur et les comptes des PME pour lesquels cette pratique serait restreinte ou interdite ?</p> <p>La convention « coût historique » a pour l'instant résisté malgré le choix fort de l'IASB en faveur de la juste</p>	<p>valeur. S'agit-il d'une tendance lourde et pérenne ?</p> <p>La juste valeur a-t-elle les moyens de gagner en légitimité pour déstabiliser la convention en place ? Voilà quelques enjeux qu'il sera intéressant de suivre attentivement dans les mois qui viennent ...</p>
---	--	---

#### Composition de l'échantillon

ACCOR (CAC 40)	LVMH (CAC 40)	VINCI (CAC 40)
AGF (CAC 40)	MICHELIN (CAC 40)	VIVENDI UNIVERSAL (CAC 40)
AIR FRANCE KLM (CAC 40)	PERNOD RICARD (CAC 40)	DEXIA (CAC 40)
AIR LIQUIDE (CAC 40)	PPR (CAC 40)	SCOR (SBF 120))
ALCATEL (CAC 40)	PSA PEUGEOT CITROEN (CAC 40)	VEOLIA ENVIRONNEMENT (CAC 40)
AXA (CAC 40)	PUBLICIS GROUPE (CAC 40)	GROUPE BANQUE POPULAIRE (NON COTE)
BNP PARIBAS (CAC 40)	RENAULT (CAC 40)	CREDIT AGRICOLE AQUITAINE
BOUYGUES (CAC 40)	SAINT GOBAIN (CAC 40)	CREDIT AGRICOLE SA (SBF 120)
CAPGEMINI (CAC 40)	SANOFI (CAC 40)	FIMALAC (SRD)
CARREFOUR (CAC 40)	SCHNEIDER (CAC 40)	GL TRADE (Euronext)
DANONE (CAC 40)	SOCIETE GENERALE (CAC 40)	ORCO PROPERTY GROUP (Euronext)
EADS (CAC 40)	STMICROELECTRONICS (CAC 40)	RALLYE (SBF 250)
ESSILOR (CAC 40)	SUEZ (CAC 40)	RHODIA (SBF 120)
FRANCE TELECOM (CAC 40)	TF1 (CAC 40)	SEB (SBF 120)
LAFARGE (CAC 40)	THALES (CAC 40)	SILICOMP (Euronext)
LAGARDERE (CAC 40)	TOTAL (CAC 40)	SR.TELEPERFORMANCE (SBF 120)
L'OREAL (CAC 40)	VALEO (CAC 40)	

NB : Les données relatives aux groupes ARCELOR et GAZ DE FRANCE manquent à l'échantillon. Elles n'étaient pas disponibles lors de l'analyse documentaire.

#### Bibliographie

- AMBLARD M. (2002) : Comptabilité et conventions, L'Harmattan.
- AMF : Constats sur la communication financière des sociétés cotées lors de la transition aux IAS/IFRS, disponible sur le site [www.amf.org](http://www.amf.org)
- CASTA JF et COLASSE B (2003) : Juste valeur : enjeux techniques et politiques, Economica, 323 pages
- CNC (2005) : Réponse au questionnaire de l'IASB : possibles mesures de simplification pour les PME quant aux principes de comptabilisation et d'évaluation définis dans le référentiel d'origine IAS/IFRS.
- ERNST and YOUNG (2005) : Passage aux IFRS : les pratiques des grands groupes européens, CPA, 289p
- GELARD G: Rencontres internationales Institut Europlace Finance (2003), « Fair value et normes comptable : la recherche peut elle éclairer le débat ? »
- HEEM G (2004) : Lire les états financiers en IFRS, Ed d'Organisation
- HERRMANN D et alii (2005): The quality of fair value measurement for plant, equipment and property, Accounting Forum.
- HOARAU C et TELLER R (2003) : De la création de valeur à la valeur du modèle comptable, in CASTA et COLASSE, Juste valeur : enjeux techniques et politiques, pp 179-200.
- JULIAN Jean Jacques : Actifs incorporels et parts de marché lors de la transition IFRS, RFC, N°380, pp 56-60.
- OEC : Retour d'expérience sur les nouveautés comptables 2005, Congrès de l'Ordre 2005, Observatoire des pratiques comptables.
- TELLER R (1998) : Un modèle comptable de la valeur peut-il restaurer la valeur du modèle comptable ? in, Valeur Marché et Organisation, Actes des XIV journées Nationales des IAE, Nantes 1998, Presses Académiques de l'Ouest, pp 429-445.
- TORT Eric (2005), Etude de l'impact de la conversion des foncières cotées aux normes internationales, RFC, N°380, pp 50-55.